



Zeichenerklärung

Nutzungsschablone

| | | |
|--------------------|---|---------------------------|
| SO IV | • | Art der baulichen Nutzung |
| 800 m ² | • | Anzahl der Vollgeschosse |
| E o | • | Grundfläche |
| PD 8-15 | • | Bauart |
| PD 20-30 | • | Bauweise |
| FD | • | Dachformen |

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO-)
 Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 16 bis 21 der Baunutzungsverordnung BauNVO-)
 IV Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, hier vier
 800 m² Grundfläche, hier 800 m²

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

| | |
|---|-----------------|
| o | offene Bauweise |
| □ | Baugrenze |

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|-------------------------|
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| ▲ | Zufahrtsbereich |

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

| | |
|---|---|
| ● | Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher |
|---|---|

Sonstige Planzeichen

| | |
|---|---|
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| □ | Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten |

Standort der Trafostation



Hinweise

— mögliche Parzellierung der Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Camping-Mietobjekte

— Hauptleitungstrasse der Ver- und Entsorgung (unterirdisch)

PRÄAMBEL

Die Stadt Riedenburg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Campingsplatz Talblick“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht. In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

Grundsätzlich wird bestimmt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ortsveränderliche Objekte und Anlagen, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen und den Festsetzungen sowie den vertraglichen Bestimmungen entsprechen, können verfahrensfrei errichtet werden.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Sondergebiet Erholung (SO) nach § 10 BauNVO
 Ausschließlich zulässig sind
 - Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen
 - Zeltplätze
 - Stellplätze für Dauercamper einschließlich deren Nebenanlagen
 - Ortsveränderliche Kleinhäuser sog. "Tiny Houses" mit einer max. Grundfläche, einschließlich Terrasse / Freisitz, von 75 m² je Einheit, die nicht dem dauerhaften Wohnen dienen sowie sonstige Camping-Mietobjekte (Schäferwägen, Fasshäuser, etc.)
 - Ortsveränderliche Sanitäranlagen
 - Empfangsgebäude, Gemeinschaftshaus mit Rezeption, zugehörigen Gemeinschaftsflächen, Sanitäranlagen, Nebenräumen und Wohnungen
 - sowie erforderliche oberirdische Stellplätze, Carports oder Garagen, einschließlich Verkehrsflächen und untergeordnete Nebenanlagen, soweit sie dem Nutzungszweck selbst dienen und die in der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen
 Für ortsveränderliche Anlagen sind dauerhafte Fundamentierungen unzulässig.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die im Plan festgesetzte Grundfläche und die Zahl der Vollgeschosse. Stellplätze und deren Zufahren bleiben bei der Ermittlung der Grundfläche unberücksichtigt. Ebenso unberücksichtigt bleiben ortsveränderliche Anlagen, die keine dauerhafte Fundamentierung haben.
- 2.2 Für ortsveränderliche Anlagen wird die Wandhöhe auf max. 4 m begrenzt. Gemessen wird von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß bis zur gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.3 Ungesachtet der zeichnerischen Darstellung sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

4. Garagen und Carports

Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder mit einem Tor noch einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

5. Leitungsverlegung

Alle notwendigen Leitungen (Elektroleitungen, Telekommunikationsleitungen) sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

6 Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs zulässig. Sie sind als transparente Stabgitterzäune mit einer Höhe von bis zu 2,0 m über Gelände auszuführen.
- 6.2 Einfriedungen sind grundsätzlich ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleinieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben. Wenn Sockel angelegt werden müssen, dann mit Schlußflächern im Abstand von 2 m.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzüge und Hinweis-schilder sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Anlagen oberhalb der des Firstes sind unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist max. eine Fahnengruppe mit bis zu 3 Masten zulässig. Die Höhe der Masten darf 8,0 m nicht überschreiten. Ausleger sind bis zu 1,0 m zulässig.
- 7.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und Wasserwegen nicht beeinträchtigt werden.
- 7.3 Die Außenbeleuchtung ist mit vollständig geschlossenen, UV-amen und energiesparenden Kaltlichtlampen mit nach unten gerichtetem Leuchtkegel auszuführen.

8. Stellplätze

- 8.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Riedenburg. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 8.2 Je Camping-Mietobjekt ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 8.3 Sie sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindermde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen

C) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen §9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. §9 (1) Nr. 20 BauGB

- 9.1 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Strauch- und Baumpflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölze sind bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.
- 9.3 Bei Gehölzpflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste in der Begründung). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10m) sowie eine randliche Einfriedung des Grundstücks mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Fassaden- und Wandbegrünungen sind zulässig.

D) EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND SONSTIGE HINWEISE

10 Artenliste standortheimischer Gehölze

| | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Großbäume | Sträucher |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Hattriegel (Cornus sanguinea) |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Hasel (Corylus avellana) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Weißdorn (Crataegus laevigata) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Pflaflenhütchen (Euonymus europaeus) |
| Winterlinde (Tilia cordata) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum) |
| Hundsrose (Rosa canina) | |

Mittelgroße und kleine Bäume

| | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Faulbaum (Rhamnus frangula) | Feldahorn (Acer campestre) |
| Birke (Betula pendula) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Salweide (Salix caprea) | Holunder (Sambucus nigra) |
| Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | |

11 Artenschutz

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der hierfür zulässigen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden, also außerhalb der klassischen Vogelbrutzeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Riedenburg hat in seiner Sitzung vom ...2020 die Aufstellung des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2021 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2021 hat in der Zeit vom ...2021 bis ...2021 nach Bekanntmachung stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 14.10.2021 hat in der Zeit vom ...2021 bis ...2021 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ...2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ...2022 bis ...2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- & Grünordnungsplanes Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ...2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2022 bis ...2022 nach Bekanntmachung am ...2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat von Riedenburg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ...2022 behandelt und den Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom ...2022 als Satzung beschlossen.
 Riedenburg, den ...2022
 Thomas Zehetbauer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ...2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.
 Riedenburg, den ...2022
 Thomas Zehetbauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtslageplan



Stadt Riedenburg Landkreis Kelheim

Bebauungs- & Grünordnungsplan Nr. 80 „Campingsplatz Talblick“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

maßstab: 1:1000 bearbeitet: Bök
 datum: 14.10.2021 Planstand: Vorentwurf

| | | | |
|--|--|--|--|
| | Bökenbrink Planen & Beraten | Büro für städtebauliche Planung & Beratung Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL Schloßstraße 9 Info@boekenbrink.com www.boekenbrink.com | 90562 Kalchreuth Tel: 0911 3682572 Fax: 0911 3682570 |
|--|--|--|--|